



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjöutsikten i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-09.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheterna Gästgivaren 6 och Gästgivaren 7 som byggdes år 1945.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 14 trapphus med adressen Gästgivarvägen 20.

Föreningens 14 bostäder fördelar sig enligt följande:
14 lgh. 4 r o k 88,0 m²

Lägenhetsyta 1 232,0 m²

Inom föreningen finns 11 garageplatser.

Försäkring, inkluderar även bostadsrättstillägg. Föreningen har varit försäkrad i Folksam försäkringsbolag under år 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i april år 2020.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Värme och ventilation har skötts av Mälarenergi.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Stamrening	2002
Målning fönster	2012
Byte värmesladdar	2014
Altaner och staket	2017
Byte bottenledning	2020

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 17 (16) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 1 (0) lägenhetsöverlåtelser skett.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MW" and "K8".



Styrelsen

Anna Joneby	ordförande
Ida Wallsten	sekreterare
Marie Wandfelt	ledamot
Robert Stenstrand	ledamot
Anders Björk	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Leif Efraimsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ida Wallsten, Marie Wandfelt och Leif Efraimsson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden. Det har under året varit ett antal byggmöten samt möten med advokatbyrån med anledning av en tvist med Byggsvängen.

Firmatecknare har varit Ida Wallsten, Anna Joneby, Marie Wandfelt och Robert Stenstrand, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Leif Efraimsson.

Revisor

Föreningen har ingen föreningsvald revisor utan revisor är en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anita Hedling och Maria Ryttersson. Sammankallande har varit Maria Ryttersson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Marie Wandfeldt utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma suppleant var Leif Efraimsson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03 i trädgården. På stämman deltog 13 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har bytet av avloppstammen slutförts. Byte av tvättstugeutrustning samt målning har skjutits fram.

Ett arbete med att installera laddstolpar påbörjades under år 2020 och kommer att färdigställas under år 2021 detta röstades om på årsmötet samt renovering av fönster.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 133 136 kronor.

Föreningen har en egen underhållsplan.

Ekonomi

År 2020 höjdes avgifterna med 6,6 % och inför år 2021 höjdes avgifterna med 3,75 % efter höjningen kommer avgiften att vara 565 kr/ kvm. Styrelsen räknar med en avgiftshöjning på 2-3 % i årlig höjning.

Handwritten signatures and initials:
 - A signature that looks like "dZ."
 - The initials "IW"
 - The initials "MW"
 - The initials "KS"

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 461 000 kr. Under året har föreningen amorterat 63 000 kr. Föreningen har tagit ett nytt lån på 500 000 kr.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna. Under året har det varit 2 städdagar.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	704	659	641	627	602
Resultat efter finansiella poster tkr	113	44	37	-100	14
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	10%	8%	10%	7%	14%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	545	512	498	484	464
Bankskuld kr/m ²	1 998	1 643	862	885	907
Räntekostnader kr/m ²	30	19	13	13	13
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	20%	16%	9%	10%	10%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	108	104	100	92	92

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 740	445 162	-338 955	43 956
Omföring av årets resultat enl årsstämma			43 956	-43 956
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-7 425	7 425	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		133 136	-133 136	
Årets resultat				113 057
Belopp vid årets slut	33 740	570 873	-420 710	113 057

Handwritten signatures and initials:
G
M
KS
MN



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 294 999
Disponerat ur UH-fonden	7 425
Avsatt till UH-fonden	- 133 136
Årets resultat	<u>113 057</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 307 653

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 307 653
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 570 873 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -12 654 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "W", "R", "J", "M", and "MW".

**HSB brf Sjöutsikten i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	704 323	658 536
Summa rörelseintäkter		704 323	658 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-477 073	-538 284
Planerat underhåll	Not 4	-7 425	-12 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-69 925	-40 554
Summa rörelsekostnader		-554 423	-591 626
Rörelseresultat		149 900	66 910
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-36 843	-22 954
Summa finansiella poster		-36 843	-22 954
Årets resultat		113 057	43 956
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-133 136	-128 417
Disposition underhållsfond		7 425	12 788
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-125 711	-115 629
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-12 654	-71 673

GW
JH
IW
PS
IS
MW

**HSB brf Sjöutsikten i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 2 037 785 621 676

Mark

Not 8 18 927 18 927

Markanläggningar

Not 9 262 500 280 000

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 0 848 329

2 319 212 1 768 932

Summa anläggningstillgångar

2 319 212 1 768 932

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 0 120

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

540 476 538 772

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 35 292 31 556

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 572 44 953

619 340 615 401

Summa omsättningstillgångar

619 340 615 401

Summa tillgångar**2 938 552 2 384 333**



HSB brf Sjöutsikten i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

33 740

33 740

Underhållsfond

570 873

445 162

604 613

478 902

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-420 710

-338 955

Årets resultat

113 057

43 956

-307 653

-294 999

Summa eget kapital

296 960

183 903

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 393 000

1 326 000

2 393 000

1 326 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

68 000

698 000

Leverantörsskulder

56 159

43 656

Fond för inre underhåll

28 310

38 035

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

0

60

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

96 123

94 679

248 592

874 430

Summa skulder

2 641 592

2 200 430

Summa eget kapital och skulder

2 938 552

2 384 333

Handwritten signatures and initials: 110, PG, dz, MW, and a large signature.

**HSB brf Sjöutsikten i Västerås****Kassaflödesanalys****2020-12-31****2019-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 113 057 43 956

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 69 925 40 554
Kassaflöde från löpande verksamhet 182 982 84 510

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -2 235 -2 300
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 4 162 -59 034
Kassaflöde från löpande verksamhet 184 909 23 176

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter rör och avlopp -620 205 -821 078
Kassaflöde från investeringsverksamhet -620 205 -821 078

Finansieringsverksamhet

Nya lån 500 000 1 000 000
amortering -63 000 -38 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet 437 000 962 000

Årets kassaflöde 1 704 164 098

Likvida medel vid årets början 538 772 374 674

Likvida medel vid årets slut 540 476 538 772

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

[Handwritten signatures and initials]

**HSB brf Sjöutsikten i Västerås****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,87 %

Markanläggningar 5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

GP
AV IW
IE
MW P

**HSB brf Sjöutsikten i Västerås**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	672 000	630 336
Hyrer garage	34 200	30 900
Övriga intäkter	1 183	0
Bruttoomsättning	707 383	661 236
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	-3 000	-2 700
	704 323	658 536
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	65 691	117 884
Reparationer	453	10 898
El	24 739	26 756
Uppvärmning	152 772	164 128
Vatten	30 510	24 090
Sophämtning	21 974	26 995
Övriga avgifter	64 635	63 102
Förvaltningskostnader	74 817	66 908
Tomträttsavgäld *	6 773	6 668
Fastighetsavgift	24 386	23 658
Övriga driftskostnader	10 323	7 198
	477 073	538 284
*parkering bilar		
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	7 425	12 788
	7 425	12 788
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	52 425	23 054
Markanläggningar	17 500	17 500
	69 925	40 554
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	27 228	22 954
Övriga finansiella kostnader	9 615	0
	36 843	22 954

11W
FS
JH
15
MW



HSB brf Sjöutsikten i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 328 729	1 328 729
Årets nyanskaffning	1 468 534	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 797 263	1 328 729
Ingående ackumulerade avskrivningar	-707 053	-683 999
Årets avskrivningar	-52 425	-23 054
Utgående avskrivningar	-759 478	-707 053
Bokfört värde	2 037 785	621 676
Taxeringsvärde för Gästgivaren 6 i Västerås. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 000 000	7 000 000
Byggnad - lokaler	122 000	122 000
	7 122 000	7 122 000
Mark - bostäder hyreshus	4 975 000	4 975 000
Mark - lokaler	316 000	316 000
	5 291 000	5 291 000
Taxeringsvärde totalt	12 413 000	12 413 000
Not 8 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 927	18 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 927	18 927
Bokfört värde	18 927	18 927
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	350 000	350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 000	350 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-70 000	-52 500
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående avskrivningar	-87 500	-70 000
Bokfört värde	262 500	280 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående balans årets investering byte bottenledning	848 329	27 251
Årets investering bottenledning	620 205	821 078
Omklassificering	-1 468 534	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	848 329

mw
\$
GW
LZ
mw



HSB brf Sjöutsikten i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	120
	0	120

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	1 805	2 533
Skattekonto	32 542	27 628
Övriga fordringar	945	1 395
	35 292	31 556

Not 13 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 740	445 162	-338 955	43 956
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			43 956	-43 956
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-7 425	7 425	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		133 136	-133 136	
Årets resultat				113 057
Belopp vid årets slut	33 740	570 873	-420 710	113 057

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	222379	1,00%	2023-04-30	970 000	20 000
Stadshypotek AB	222434	1,00%	2022-06-01	356 000	8 000
Stadshypotek AB	224886	0,95%	2023-03-01	485 000	20 000
Stadshypotek AB	225092	1,10%	2024-03-30	650 000	20 000
				2 461 000	68 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 393 000**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 2 121 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	2 524 000	2 062 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	2 524 000	2 062 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	68 000	48 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	650 000
	68 000	698 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	60
	0	60

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	61 871	59 505
Upplupna räntekostnader	1 192	825
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 060	34 349
	96 123	94 679

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Handwritten signatures and initials: GW, JF, MW, KE, LW, PG.



HSB brf Sjöutsikten i Västerås

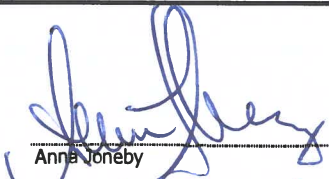
Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-0505


Anders Björk

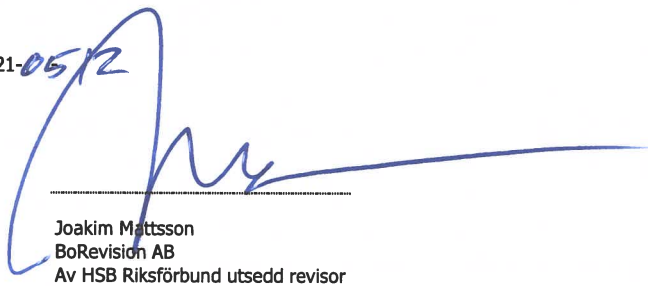

Anna Jönby

Robert Stenstrand


Ida Wallsten


Marie Wandfelt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0512


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöutsikten i Västerås, org.nr. 778000-3328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöutsikten i Västerås för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättsskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida



händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöutsikten i Västerås för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 12/5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Sjöutsikten i Västerås



136
KR/KVM
SPARANDE



1762
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



149
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



nej
TOMTRÄTT



545
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

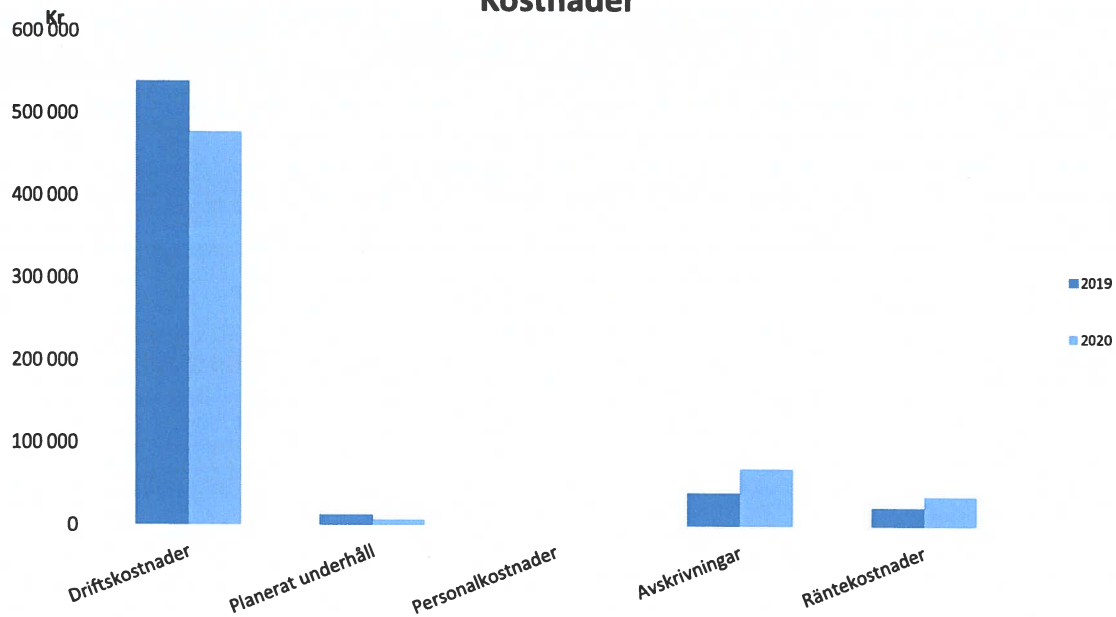
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 136 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1762 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 149 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 545 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



HSB brf Sjöutsikten i Västerås

Kostnader



Drifstkostnader

